

**MENINGKATNYA KESADARAN HUKUM MASYARAKAT DALAM  
MELAKUKAN PENDAFTARAN TANAH WARISAN ”(STUDI PADA  
KANTOR PERTANAHAN KOTA STABAT)**

**CYNTIA CECILIA**

***ABSTRACT***

*It is not so easy to achieve a peaceful condition in a family life because there will always be a small problem which can become a big one between a husband and a wife. If it happens, it will be a great effect like a divorce; therefore, it has to be solved immediately. A divorce, in turn, will eventually have an effect on children, joint property, family relationship, and so on.*

*The role of a Notary is highly needed since the deed he has drawn up is final and conclusive and can accommodate the conflicting parties because after and before the divorce occurs they can have a deed drawn up by mentioning the joint property which will be divided evenly or not.*

*An extra action from the court is needed in making the verdict since joint property is very complicated. The problem is that before the verdict is made, the source of data about the property, whether it has been bought during the marriage or before the marriage. By considering these data, the court can make a verdict on the case of the joint property, whether it is a real joint property or not.*

**I. Pendahuluan**

Berakhirnya hak seseorang atas tanah salah satu diantaranya disebabkan oleh kematian. Peristiwa hukum karena adanya kematian tersebut mengakibatkan adanya peralihan harta kekayaan dari orang yang meninggal, baik harta kekayaan material maupun immaterial kepada ahli waris orang yang meninggal tersebut. Dengan meninggalnya seseorang ini maka akan ada pewaris, ahli waris dan harta kekayaan.

Diberikannya hak atas tanah, maka antara orang atau badan hukum itu telah terjalin suatu hubungan hukum. Dengan adanya hubungan hukum itu, dapatlah dilakukan perbuatan hukum oleh orang yang mempunyai hak itu terhadap tanah kepada pihak lain. Untuk hal-hal tersebut, contohnya adalah dapat melakukan perbuatan hukum berupa jual-beli, tukar-menukar, dan lain-lain.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka setiap masyarakat memiliki berbagai macam cara untuk memperoleh kesepakatan dalam menyelesaikan perkara, konflik dan sengketa.

Pemberian sertifikat hak atas tanah merupakan perwujudan dari salah satu tujuan pokok dari UUPA yaitu untuk memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia, sebagaimana tercantum dalam Pasal 19 ayat 1 UUPA Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.

Menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 *junto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, penerima warisan wajib meminta pendaftaran peralihan hak tersebut dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak meninggalnya orang yang semula mempunyai hak milik tersebut,<sup>1</sup> dengan tidak melanggar ketentuan bahwa menerima hak milik atas tanah harus sesuai dengan Undang – undang Pokok Agraria Pasal 21.

Kenyataan di masyarakat sekarang ini, banyak terjadi persengketaan mengenai tanah khususnya mengenai tanah warisan. Persengketaan ini disebabkan oleh berbagai faktor yang dilatarbelakangi oleh telah terjadinya peralihan hak atas tanah, sedangkan ahli waris yang lain mengklaim bahwa tidak pernah melakukan persetujuan untuk melakukan peralihan hak atas tanah tersebut sehingga peralihan atas tanah tersebut diragukan oleh pembeli. Selain kasus yang disebutkan tersebut, letak batas dan luas tanah antara tanah-tanah yang saling bersebelahan, maupun status tanah dan orang yang berhak atas tanah juga sering menuai perdebatan diantara para ahli waris itu sendiri maupun antara para ahli waris dengan pemilik tanah yang bersebelahan dengan tanah warisan tersebut, maka dari itu sangat diperlukan untuk

dilakukan pendaftaran tanah atas tanah warisan untuk menjamin kepastian hukum peralihan hak dari pewaris kepada ahli waris maupun status tanah dan/atau peralihan hak dari ahli waris kepada pihak ketiga.

Peralihan hak milik atas tanah karena warisan harus didaftarkan, salah satu pelayanan yang diberikan Kantor Pertanahan Kota Stabat kepada masyarakat

---

<sup>1</sup> Munir Fuady, *Hukum Bisnis Dalam Teori Dan Praktek*, PT. Citra Aditya Bakti, bandung, 2002, hal 182.

dibidang pertanahan adalah pencatatan peralihan hak secara terus-menerus, berusaha memberikan informasi agar tahap-tahap pelaksanaan kegiatan baik yang menyangkut dari aspek teknis, administrasi dan yuridis dapat berjalan dengan baik, lancar dan memuaskan.

Perumusan masalah penelitian ini adalah :

Bertitik tolak dari latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Apa faktor-faktor penghambat yang timbul dalam pendaftaran tanah warisan di Kota Stabat?
2. Bagaimana Kesadaran Hukum masyarakat melakukan pendaftaran tanah warisan di Kota Stabat?
3. Apa upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan pendaftaran tanah warisan di Kota Stabat?

Sesuai dengan perumusan masalah tersebut diatas, maka tujuan penelitian ini ialah :

1. Untuk mengetahui faktor-faktor penghambat yang timbul dalam pendaftaran tanah warisan di Kota Stabat.
2. Untuk mengetahui kesadaran Hukum masyarakat Kota Stabat melakukan pendaftaran tanah warisan di Kota Stabat.
3. Untuk mengetahui upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan pendaftaran tanah warisan di Kota Stabat.

## **II. Metode Penelitian**

Adapun manfaat yang didapat dari hasil Penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Secara Teoritis, hasil Penelitian ini merupakan sumbangan bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum, dalam bidang hukum perdata dan khususnya bidang hukum pendaftaran tanah atas tanah warisan.
2. Secara Praktis, bahwa Penelitian ini adalah sebagai sumbangan pemikiran bagi ilmu pengetahuan dalam bidang hukum perdata dan khususnya pada bidang hukum pendaftaran tanah bagi para praktisi hukum, profesional dan

masyarakat pada umumnya dan khususnya masyarakat Kota Stabat. Penelitian ini juga mempunyai manfaat untuk mendapatkan jawaban atas:

- a) Alasan yang membuat minat masyarakat Kota Stabat enggan untuk melakukan pendaftaran tanah warisan, meskipun hal itu penting sekali untuk dilakukan.
- b) faktor-faktor yang mempengaruhi minat masyarakat Kota Stabat melakukan pendaftaran tanah warisan di Kantor Pertanahan Kota Stabat dan mengetahui bagaimana pemahaman mereka.
- c) Upaya yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Stabat agar masyarakat Kota Stabat mendaftarkan peralihan hak atas tanah karena pewarisan tersebut.

### **III. Hasil Penelitian dan Pembahasan**

#### **A. Tinjauan Singkat mengenai Kota Stabat**

Kota Stabat merupakan salah satu Kota yang terdapat di wilayah Provinsi Sumatera Utara. Kota Stabat adalah ibu kota Kabupaten Langkat, terletak di Provinsi Sumatera Utara. Sebelumnya ibu kota Kabupaten Langkat berkedudukan di Kotamadya Binjai, namun sejak diterbitkannya Peraturan Pemerintah No. 5 Tahun 1982 kedudukan ibu kota Kabupaten Langkat dipindahkan ke Stabat.

Kota Stabat merupakan Kota Kecamatan terbesar sekaligus dengan jumlah penduduk terpadat di Kabupaten Langkat. Kegiatan perekonomiannya banyak bergerak di sektor perdagangan, pertanian dan peternakan, perkebunan dan jasa. Sebagian besar penduduk Kecamatan Stabat adalah Suku Melayu 60% (enam puluh persen) sebagai salah satu suku asli di Propinsi Sumatera Utara terutama di Kabupaten Langkat. Namun, Suku Tionghoa dan Suku Jawa cukup besar sekitar 30% (tiga puluh persen), sedangkan selebihnya terdiri dari suku Batak, Minang dan lainnya.

Luas Kota Stabat lebih kurang 90,64 km<sup>2</sup>, dengan jumlah penduduk 83.223 jiwa dan Kepadatan sekitar 851 jiwa/km<sup>2</sup>. Kota Stabat sendiri terdiri dari 6 (enam) Desa, yaitu Desa Pantai Gemi, Desa Banyumas, Desa Kwala Begumit, Desa Mangga,

Desa Karang Rejo dan Desa Ara Condong. Kota Stabat terdiri dari 6 (enam) Kelurahan, yaitu Kelurahan Stabat Baru, Kelurahan Kwala Bingai, Kelurahan Sidomulyo, Kelurahan Perdamaian, Kelurahan Dendang, dan Kelurahan Paya Mabar. Batas-batas wilayah Kota Stabat meliputi :

1. Sebelah Utara berbatasan dengan Kecamatan Secanggang.
2. Sebelah Selatan berbatasan dengan Kota Binjai.
3. Sebelah Barat berbatasan dengan Kecamatan Wampu.
4. Sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Deli Serdang.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah**

### **1. Pengertian, Asas, Tujuan, Manfaat dan Objek Pendaftaran Tanah**

Menurut A.P. Parlindungan, pendaftaran Tanah berasal dari kata *Cadastre*, yaitu suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Dalam arti yang tegas, *Cadastre* adalah *record* pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, *Cadastre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari tersebut dan juga sebagai *Continuous recording* (rekaman berkesinambungan) dari hak atas tanah.<sup>2</sup>

Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Boedi Harsono merumuskan pengertian pendaftaran tanah sebagai suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan secara teratur dan terus-menerus untuk

---

<sup>2</sup> A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, PT. Mandar Maju, Bandung, 1999, hal. 18-19.

mengumpulkan, mengolah, menyimpan dan menyajikan data tertentu mengenai bidang-bidang atau tanah-tanah tertentu yang ada di suatu wilayah tertentu dengan tujuan tertentu.<sup>3</sup>

Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan pendaftaran tanah diselenggarakan desa demi desa atau daerah yang setingkat dengan itu.<sup>4</sup> Kegiatan pendaftaran tanah adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemerintah secara terus-menerus dalam rangka menginventarisasikan data-data berkenaan dengan hak-hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah, sedangkan pendaftaran hak atas tanah merupakan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh si pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan dilaksanakan secara terus menerus setiap ada peralihan hak-hak atas tanah tersebut menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah guna mendapatkan sertifikat tanda bukti tanah yang kuat.<sup>5</sup>

Tujuan-tujuan dari dilakukannya pendaftaran tanah adalah :<sup>6</sup>

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah, meliputi: <sup>7</sup>

- a) Kepastian status hak yang didaftar.

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status Hak yang didaftar, misalnya Hak Milik, Hak Pakai, dan lain sebagainya.

Kepastian mengenai status hak dari tanah yang bersangkutan sangat diperlukan, karena terdapat bermacam-macam jenis hak atas tanah yang

---

<sup>3</sup> Hasan Wargakusumah, *Hukum Agraria I*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1995, hal. 80

<sup>4</sup> Syarifuddin Chandra, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2006, hal. 6.

<sup>5</sup> Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1993, hal 15.

<sup>6</sup> Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

<sup>7</sup> Aartje Tehupeiory, *Op.cit.*, hal 10.

berlaku di Indonesia, dimana masing-masing jenis hak atas tanah mempunyai wewenang dan meletakkan kewajiban-kewajiban berbeda-beda yang harus dipatuhi oleh pemegang hak atas tanah, dimana tentunya perbedaan jenis status hak atas tanah tersebut akan berpengaruh pula terhadap harga jual atas tanah tersebut.

b) Kepastian subjek hak.

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum.

c) Kepastian objek hak.

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas-batas tanah, dan ukuran (luas) tanah yang bersangkutan. Hal ini diperlukan guna menghindari sengketa atas tanah di kemudian hari, baik dengan pihak lain maupun pihak-pihak yang mempunyai tanah yang saling berbatasan.<sup>8</sup>

2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;

3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Untuk mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan, dilakukan dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *Rechts Cadastre*.

Pendaftaran tanah warisan yang dilakukan memang memerlukan biaya dan waktu dalam pelaksanaannya, namun terdapat banyak manfaat bagi pihak-pihak yang bersangkutan mengenai tanah warisan tersebut. Pihak-pihak yang memperoleh manfaat dengan diselenggarakan pendaftaran tanah adalah:<sup>9</sup>

1. Manfaat bagi pemegang hak:

a. Menjadi alat bukti kepemilikan atas tanah.

---

<sup>8</sup> Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Jakarta, Balai Aksara Yudhistira, 1985, hal. 21.

<sup>9</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, hal. 21

- b. Memberikan rasa aman.
- c. Dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridis tanahnya.
- d. Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak.
- e. Harga tanah menjadi lebih tinggi.
- f. Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.
- g. Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang tidak mudah keliru.

2. Manfaat bagi Pemerintah:

- a. Akan terwujud tertib administrasi pertanahan.
- b. Dapat memperlancar kegiatan Pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam kegiatan pembangunan.
- c. Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan, misalnya sengketa batas-batas tanah, dan lain-lain.

3. Manfaat bagi calon pembeli atau kreditor:

Dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang jelas mengenai data fisik dan data yuridis tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukum mengenai tanah.

Dalam prakteknya, bukan rahasia lagi bahwa banyak masyarakat yang mengalami kesulitan untuk mendaftarkan tanahnya. Dilihat dari aspek administrasi, pelayanan kantor pertanahan juga belum mampu memberikan kinerja yang diharapkan yaitu pelayanan yang sederhana, aman, terjangkau, dan transparan. Sebagian pelayan administrasi pertanahan yang diinginkan oleh masyarakat tidak sesuai dengan yang diberikan oleh pegawai kantor pertanahan.<sup>10</sup>

Pendaftaran hak atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dilaksanakan melalui dua cara, yaitu :

- a. Secara Sistematis, yaitu pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan atas semua bidang tanah (massal) yang meliputi wilayah satu desa/kelurahan atau sebagiannya yang pelaksanaannya atas prakarsa Pemerintah;
- b. Secara Sporadik, yaitu pendaftaran mengenai bidang tanah tertentu atas permintaan pemegang atau penerima hak yang bersangkutan secara individual atau massal, dengan cara mengajukan permohonan hak ke Kantor Pertanahan setempat.

## 2. Aspek Administrasi Pertanahan Dalam Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Pasal 19 ayat (2) UUPA, terdapat tugas-tugas pendaftaran tanah yang merupakan administratif dan tugas teknis. Tugas administratif menyangkut

---

<sup>10</sup> Adrian Sutedi, *Tinjauan Hukum Pertanahan*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2009, hal. 1.



pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah, pendaftaran peralihan dan pemberian surat tanda bukti hak. Sedangkan tugas teknis terdiri dari pengukuran dan pemetaan.

Kegiatan yang bersifat administratif setelah penerbitan sertifikat tanah yang dilakukan karena terjadinya perubahan yuridis (subyek hak, jenis hak dan jangka waktu hak atas tanahnya), terdiri dari :<sup>11</sup>

a. Peralihan Hak Atas Tanah;

Terdiri dari peralihan hak atas tanah yang terjadi karena jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, pewarisan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.

b. Pemindahan Hak Atas Tanah;

Pemindahan ini dapat disebabkan karena pewarisan, terjadi pelelangan, penggabungan dan peleburan Perseroan atau Koperasi.

c. Perpanjangan jangka waktu Hak Atas Tanah;

Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah ini masuk dalam kategori pendaftaran karena perubahan data yuridis, karena terjadinya perubahan jangka waktu berlakunya hak tersebut yang dicantumkan dalam sertifikat tanah yang bersangkutan, sungguhpun tidak terjadi perubahan subyek dan obyeknya.

d. Pembaharuan Hak Atas Tanah;

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 10 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 *junto* Pasal 1 angka 10 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 ditegaskan bahwa maksud dari pembaharuan hak adalah pemberian hak atas tanah yang sama kepada pemegang hak yang sama yang dapat diajukan setelah jangka waktu berlakunya hak atas tanah yang bersangkutan berakhir.

e. Perubahan Hak Atas Tanah (Peningkatan atau penurunan Hak atas tanah);

---

<sup>11</sup> Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Edisi Revisi, Cetakan Kedua, CV. Mandar Maju, Bandung, 2010, hal. 211.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 11 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 *junto* Pasal 1 angka 13 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 ditegaskan bahwa yang dimaksud dengan perubahan hak atas tanah adalah penetapan Pemerintah mengenai penegasan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan suatu hak atas tanah tertentu, atas permohonan pemegang haknya, menjadi tanah Negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan hak atas tanah jenis lainnya. Perubahan hak ini terdiri dari penurunan dan peningkatan hak.

f. Pembatalan Hak Atas Tanah;

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 *junto* Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 ditegaskan bahwa yang dimaksud dengan pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan Keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

g. Pencabutan Hak Atas Tanah;

Pencabutan hak atas tanah dapat dikategorikan sebagai pengasingan hak atas tanah karena antara subyek atau pemegang hak atas tanah akan dipisahkan/diasingkan dengan obyek tanahnya untuk selama-lamanya, tanpa ada kemungkinan untuk diambil alih melalui perbuatan hukum apapun. Pencabutan hak atas tanah ini didasarkan pada Pasal 18 Undang-undang Pokok Agraria, yakni untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara, serta kepentingan bersama rakyat.

h. Pembebanan Hak Atas Tanah;

- i. Perubahan data karena Putusan dan Penetapan Pengadilan;
- j. Perubahan data karena perubahan nama;

Perubahan nama pemegang hak dapat juga mengakibatkan perubahan data pendaftaran tanah dan untuk kepentingan pemeliharaan data agar mutakhir, maka penting untuk dilakukan tindakan administratif dengan mencatat perubahan nama tersebut melalui pencoretan nama lama dan pencatatan nama baru.

k. Hapusnya Hak Atas Tanah;

Hapusnya Hak atas Tanah ini menurut Ketentuan Undang-undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, dapat disebabkan oleh beberapa hal, antara lain, karena pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum, penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya, karena ditelantarkan, karena meloanggar prinsip nasionalitas (haknya jatuh kepada warga negara asing), tanahnya musnah, jangka waktunya berakhir, dan dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi, termasuk karena Putusan Pengadilan.

l. Penggantian Sertifikat.

Berdasarkan Ketentuan Pasal 57 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, diatur bahwa atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertifikat baru sebagai pengganti sertifikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertifikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.

Dilakukannya pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diperoleh melalui warisan, maka hal tersebut sejalan dengan tujuan dari dilakukannya pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang

diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;

- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Untuk mewujudkan terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar ke Kantor Badan Pertanahan setempat.

Hasil wawancara di lapangan menemukan faktor-faktor penghambat yang menyebabkan mayoritas masyarakat Kota Stabat tidak mendaftarkan tanah warisannya, yakni

1. Banyak yang tidak mengetahui bahwa tanah tersebut harus didaftarkan lagi dan juga tidak mengetahui manfaat pendaftaran tanah.
2. Belum adanya kata sepakat diantara para ahli waris dalam porsi pembagian tanah warisan tersebut.
3. Masih adanya sengketa terhadap tanah warisan tersebut dengan pihak ketiga.
4. Adanya persepsi di masyarakat bahwa proses pendaftaran peralihan tanah warisan itu rumit dan berbelit-belit, sehingga timbul rasa malas dan tidak peduli akan pendaftaran tanah.
5. Adanya persepsi di masyarakat bahwa proses pendaftaran peralihan tanah warisan itu akan memakan biaya yang besar.
6. Banyak yang merasa takut jika didaftarkan, mungkin Pajak Bumi dan Bangunan atau pajak-pajak lainnya akan semakin mahal.
7. Masih adanya Janda dari pewaris tersebut, sehingga ahli warisnya enggan untuk membagi dan mendaftarkan tanah warisan tersebut meskipun pewaris telah meninggal dan dipenuhinya syarat-syarat dari waris, disebabkan oleh pengaruh hukum Adat masyarakat tersebut.
8. Masalah ekonomi, mereka beranggapan bahwa mendaftarkan kembali tanah warisan tersebut bukan merupakan kebutuhan pokok, dan masih banyak keperluan lainnya, lagipula tanah tersebut tidak akan jatuh ke tangan orang lain, karena sertifikatnya tetap atas nama Ayahnya / Ibunya (Almarhum).

9. Tidak adanya sanksi yang tegas apabila mereka terlambat melakukan pendaftaran tanah warisan tersebut, ataupun apabila mereka sama sekali tidak melakukan pendaftaran tanah warisan tersebut.
10. Masyarakat enggan membayar BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) dan kewajiban-kewajiban lainnya sehubungan dengan pendaftaran tanah warisan, karena dianggap terlalu mahal.
11. Tidak adanya sanksi tegas yang diberikan oleh Pemerintah dalam hal ini pihak Badan Pertanahan Nasional apabila para ahli waris tidak mendaftarkan peralihan hak atas tanah karena pewarisan.

Salah satu faktor yang membuat para ahli waris tidak takut untuk tidak mendaftarkan peralihan hak atas tanah karena pewarisan ini karena bagi mereka adalah karena kepastian hak atas tanah masih tetap sama. Alasan-alasan yang dikemukakan oleh masyarakat Kota Stabat mengenai faktor-faktor yang membuat mereka masih enggan melakukan pendaftaran tanah warisan ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis, bahwa hal ini dikarenakan oleh belum terwujudnya kepastian hukum pendaftaran tanah.

Hasil wawancara yang dilakukan kepada 30 (tiga puluh) orang peserta di 3 (tiga) Kelurahan, yaitu Kelurahan Perdamaian, Kelurahan Kwala Bingai, dan Kelurahan Dendang dengan masing-masing sebanyak 10 (sepuluh) orang peserta disetiap Kelurahan tersebut; hanya terdapat 10 (sepuluh) orang yang mengetahui tentang adanya peraturan pendaftaran tanah, alasannya juga karena mereka menjaminkan tanahnya ke Bank, sehingga diberi tahu bahwa jika telah selesai pelunasannya, maka pihak Bank akan terlebih dahulu mencabut pembebanan Hak Tanggungan atas tanah tersebut ke Kantor Pertanahan.<sup>12</sup> Sedangkan, mengenai peraturan pendaftaran tanah warisan, sebanyak 28 (dua puluh delapan) orang tidak mengetahuinya.

Beberapa pertanyaan yang diberikan kepada para responden dan hasilnya adalah sebagai berikut :

---

<sup>12</sup> Hasil wawancara pada hari Rabu, tanggal 29 Agustus 2012 dan pada hari Kamis, tanggal 30 Agustus 2012.

1. Dari pertanyaan : Apa jenis bukti kepemilikan tanah yang dimiliki oleh Bapak/Ibu?

Diperoleh jawaban :

**Tabel 1.** Alat-alat Bukti Kepemilikan Tanah

No.	Alat Bukti Kepemilikan Tanah	Kelurahan / Desa			
		Perdamaian	Kwala Bingai	Dendang	Total
1.	Surat Keterangan Camat	7	5	6	18
2.	Surat Keterangan dari Penghulu	1	4	0	5
3.	Sertifikat	3	1	2	6
4.	Tanpa Alat Bukti yang sah	0	1	0	1
	Jumlah	11	11	8	30

**Sumber :** Data lapangan pada bulan Agustus 2012.

- Sebanyak 18 (delapan belas) orang menjawab memiliki Surat keterangan dari Camat setempat, yakni dari Kelurahan / Desa Perdamaian terdapat 7 (tujuh) buah, dari Kelurahan / Desa Kwala Bingai terdapat 5 (lima) buah, dan di Kelurahan / Desa Dendang terdapat 6 (enam) buah.
  - Sebanyak 5 (lima) orang menjawab memiliki Surat Keterangan dari penghulu, yakni dari Kelurahan / Desa Perdamaian terdapat 1 (satu) buah, dari Kelurahan / Desa Kwala Bingai terdapat 4 (empat) buah.
  - Sebanyak 6 (enam) orang menjawab sudah bersertifikat Hak Milik, yakni dari Kelurahan / Desa Perdamaian terdapat 3 (tiga) buah, dari Kelurahan / Desa Kwala Bingai terdapat 1 (satu) buah, dan di Kelurahan / Desa Dendang terdapat 2 (dua) buah.
  - Hanya 1 (satu) orang yang berasal dari Kelurahan / Desa Kwala Bingai tidak memiliki alat bukti kepemilikan yang sah, hanya memiliki surat jual-beli yang ditulis sendiri dan dilakukan tanpa dihadapan seorang Notaris atau pejabat berwenang lainnya.
2. Dari pertanyaan : Apakah Bapak/Ibu mengetahui tentang manfaat dari Sertifikat tanah?

Diperoleh jawaban : 30 (tiga puluh) orang responden menjawab telah mengetahui sertifikat tanah, namun secara garis besar mereka beranggapan bahwa manfaat sertifikat tanah hanya mengenai kepastian siapa pemilik tanah tersebut, letaknya dimana dan berapa luas tanah tersebut.

3. Dari pertanyaan : Apakah Bapak/Ibu mengetahui tentang adanya peraturan pendaftaran tanah warisan?

Diperoleh jawaban :

**Tabel 2.** Pengetahuan Tentang Pendaftaran Tanah Warisan

N o.	Tingkat Pengetahuan	Kelurahan / Desa			
		Perda- maian	Kwala Bingai	Dendang	Total
1.	Mengetahui	1	0	1	2
2.	Tidak mengetahui	9	10	9	28
	Jumlah	10	10	10	30

**Sumber :** Data lapangan pada bulan Agustus 2012.

- Sebanyak 2 (dua) orang menjawab bahwa mereka mengetahui tentang adanya peraturan pendaftaran tanah warisan, yakni dari Kelurahan / Desa Perdamaian terdapat 1 (satu) orang dan di Kelurahan / Desa Dendang terdapat 1 (satu) orang. Mereka mengetahuinya karena pernah menjual tanah warisannya, sehingga diperoleh keterangan dari Notaris bahwa tanah warisan yang hendak dijualnya tersebut harus terlebih dahulu didaftarkan kembali, sehingga perbuatan jual-beli yang akan dilakukannya tersebut sah.
  - Sebanyak 28 (dua puluh delapan) orang menjawab bahwa mereka tidak mengetahui tentang adanya peraturan pendaftaran tanah warisan, yakni dari Kelurahan / Desa Perdamaian terdapat 9 (sembilan) orang, dari Kelurahan / Desa Kwala Bingai terdapat 10 (sepuluh) orang, dan di Kelurahan / Desa Dendang terdapat 9 (sembilan) orang.
4. Dari pertanyaan : Apa pandangan Bapak/Ibu mengenai biaya, jangka waktu dan prosedur pendaftaran tanah warisan?

Diperoleh jawaban :

**Tabel 3.** Pandangan Tentang Pendaftaran Tanah Warisan

No.	Keterangan	Pendapat Mayoritas Responden	Ya (Orang) Tidak (Orang)			
			Perdamaian	Kwala Bingai	Dendang	Total
1.	Pengetahuan tentang Peraturan pendaftaran tanah warisan	Tidak Tahu	9	10	9	28
2.	Pandangan tentang biaya pendaftaran tanah warisan	Terlalu Mahal	7	12	8	27
3.	Pandangan tentang jangka waktu pendaftaran tanah warisan	Terlalu Lama	10	10	10	30
4.	Pandangan tentang prosedur pendaftaran tanah warisan	Berbeli-belit	11	9	8	28

**Sumber :** Data lapangan pada bulan Agustus 2012.

- Sebanyak 27 (dua puluh tujuh) orang berpandangan bahwa terlalu mahal untuk melakukan pendaftaran tanah warisan, yakni dari Kelurahan / Desa Perdamaian terdapat 7 (tujuh) orang, di Kelurahan / Desa Kwala Bingai terdapat 12 (dua belas) orang, dan di Kelurahan / Desa Dendang terdapat 8 (delapan) orang.
  - Sebanyak 27 (dua puluh tujuh) orang berpandangan bahwa terlalu lama jangka waktunya untuk melakukan pendaftaran tanah warisan, yakni dari Kelurahan / Desa Perdamaian terdapat 10 (sepuluh) orang, di Kelurahan / Desa Kwala Bingai terdapat 10 (sepuluh) orang, dan di Kelurahan / Desa Dendang terdapat 10 (sepuluh) orang.
  - Sebanyak 27 (dua puluh tujuh) orang berpandangan bahwa terlalu berbelit-belit prosedur untuk melakukan pendaftaran tanah warisan, karena harus menyiapkan begitu banyak surat-surat agar tanah mereka dapat didaftarkan. 27 (dua puluh tujuh) orang tersebut terdiri dari Kelurahan / Desa Perdamaian terdapat 11 (sebelas) orang, di Kelurahan / Desa Kwala Bingai terdapat 9 (sembilan) orang, dan di Kelurahan / Desa Dendang terdapat 8 (delapan) orang.
5. Dari pertanyaan : Apakah pendaftaran tanah warisan penting untuk dilakukan oleh Bapak/Ibu?



Diperoleh jawaban : 16 (enam belas) orang menjawab penting, namun masih terkendala oleh biaya dan waktu, sehingga mereka menunda melakukan pendaftaran tanah warisan. Sebanyak 14 (empat belas) orang menjawab tidak terlalu penting, karena alat bukti kepemilikan tanah yang mereka miliki telah mencantumkan nama-nama pemilik tanah, sehingga mereka tidak begitu takut untuk menunda melakukan pendaftaran tanah warisan.

6. Dari pertanyaan : Apakah alasan-alasan Bapak/Ibu untuk melakukan pendaftaran tanah warisan?

Diperoleh jawaban : 28 (dua puluh delapan) orang menjawab akan melakukannya dikarenakan ingin mendapatkan kepastian hukum, sebanyak 30 (tiga puluh) orang menjawab akan melakukannya demi mendapatkan nilai jual tanah yang lebih tinggi, dan sebanyak 16 (enam belas) orang menjawab akan melakukannya agar dapat digunakan sebagai agunan atau jaminan di Bank.

### **C. Tinjauan singkat mengenai Badan Pertanahan Nasional**

Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden.<sup>13</sup> Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), yakni sebuah lembaga Pemerintahan Non Departemen yang bidang tugasnya meliputi pertanahan. Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kota, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Dalam melaksanakan tugas tersebut BPN menyelenggarakan fungsi :

1. Merumuskan Kebijaksanaan dan Perencanaan Penguasaan Tanah;
2. Merumuskan Kebijaksanaan dan Perencanaan Pengaturan Pemilikan Tanah dengan prinsip-prinsip bahwa tanah mempunyai fungsi sosial sebagaimana diatur dalam UPPA;
3. Merencanakan Pengukuran dan Pemetaan serta Pendaftaran Tanah dalam upaya memberikan kepastian hak di bidang pertanahan;

---

<sup>13</sup> Pasal 1 angka 1 Perpres Nomor 10 Tahun 2006.

4. Melaksanakan pengurusan hak-hak atas tanah dalam rangka memelihara tertib administratif dibidang pertanahan;
5. Melaksanakan penelitian dan pengembangan dibidang pertanahan serta Pendidikan dan latihan tenaga-tenaga yang diperlukan dibidang administratif pertanahan;
6. Lain-lain yang ditetapkan oleh Presiden.

**D. Upaya yang dilakukan dalam mengatasi hambatan melakukan pendaftaran tanah warisan**

Upaya yang dilakukan untuk mengatasi dilakukannya pendaftaran tanah warisan di Kota Stabat khususnya Pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Stabat ada melakukan penyuluhan yang secara rutin dilakukan setiap tahun dan bekerjasama dengan pihak Bupati Kabupaten Langkat, yang dalam hal ini melalui pegawai bidang hukumnya dan dihadiri oleh para aparat dari Kecamatan, Kelurahan, Kepala Desa dan beberapa masyarakat yang dapat menghadiri penyuluhan tersebut. Hal ini sangat penting dilakukan agar masyarakat Kota Stabat akan bertambah Kesadaran hukumnya mengenai pendaftaran tanah warisan dan mengubah pandangan yang salah yang selama ini berkembang di masyarakat, isi dari penyuluhan-penyuluhan tersebut mencakup:

- a. Pengetahuan tentang pendaftaran tanah;
- b. Pengetahuan tentang penting dan wajibnya pendaftaran tanah warisan;
- c. Pengetahuan tentang jangka waktu pendaftaran tanah warisan;
- d. Pengetahuan tentang prosedur pendaftaran tanah warisan;
- e. Pengetahuan tentang hak dan kewajiban pemilik tanah warisan;
- f. Pengetahuan tentang pentingnya pendaftaran tanah warisan;
- g. Pengetahuan tentang tidak diperlukannya perantara, karena akan menambah beban biaya pendaftaran tanah warisan yang harus dikeluarkan mereka;
- h. Pengetahuan tentang berkas-berkas apa saja yang perlu dipersiapkan sebelum memulai proses pendaftaran tanah warisan.

Hasil wawancara menyebutkan bahwa meskipun mereka mengetahui adanya penyuluhan tersebut, mereka mengatakan malas mengikuti penyuluhan itu karena dianggap tidak begitu penting dan tidak mungkin mereka tidak bekerja karena harus mengikuti penyuluhan tersebut. Mereka menganggap, jika membutuhkan pendapat

mengenai pertanahan, bisa saja langsung tanya kepada Notaris, tidak perlu mengikuti penyuluhan-penyuluhan tersebut. Hal ini menunjukkan kurangnya minat dan kurangnya pengetahuan masyarakat Kota Stabat mengenai permasalahan pertanahan, khususnya dalam masalah pendaftaran tanah warisan.

Hal lain yang ditemukan dalam wawancara dengan Staf Administrasi Kantor Badan Pertanahan Kota Stabat, yakni Bapak Galingging, bahwa dalam pendaftaran tanah warisan tidak adanya program bantuan dari pemerintah seperti Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) yang tentunya akan sangat membantu dan mendukung masyarakat Kota Stabat yang kurang mampu untuk turut serta dalam tertib administrasi pertanahan dengan melakukan pendaftaran tanah yang diperoleh mereka melalui pewarisan. Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) hanya berlaku untuk pendaftaran tanah untuk pertama kali, hal ini sungguh disayangkan mengingat masih banyaknya masyarakat yang kurang mampu di Kota Stabat.

Faktor lain yang menyebabkan kurang efektifnya usaha peningkatan pendaftaran tanah warisan di Kota Stabat yang dilakukan oleh pihak Kantor Badan Pertanahan Kota Stabat yaitu terlalu luasnya wilayah Kabupaten Langkat, sehingga meskipun Kota Stabat merupakan wilayah Pusat Pemerintahan Kabupaten Langkat, tetap tidak akan begitu terlihat upaya-upaya tersebut. Hal ini karena minimnya aparat dari Kantor Badan Pertanahan Kota Stabat, sehingga mereka kurang fokus terhadap penyuluhan-penyuluhan kepada masyarakat.

Upaya-upaya yang seharusnya dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Stabat untuk mengatasi hambatan dalam melakukan pendaftaran tanah warisan, yakni :

1. Melakukan penambahan jumlah pegawai di Kantor Pertanahan Kota Stabat agar lebih efektif dalam meningkatkan pelayanan terhadap masyarakat di bidang pertanahan, serta menambah wawasan masyarakat Kota Stabat dengan penyuluhan-penyuluhan langsung.
2. Peningkatan rasa disiplin pada setiap pegawai yang ada di Kantor Pertanahan Kota Stabat. Hal ini bertujuan untuk menghindari adanya pungutan liar atau penerimaan biaya yang tidak resmi dalam pengurusan hal-hal yang

berkaitan dengan tanah. Hal ini untuk mengurangi persepsi masyarakat akan banyaknya biaya yang tidak resmi dalam melakukan pendaftaran tanah.

3. Memberikan peringatan terhadap Camat, Kepala Desa, Lurah atau aparat Desa lainnya yang tidak melaporkan bahwa adanya peralihan hak atas tanah karena warisan yang terjadi di wilayahnya.
4. Memberikan sanksi yang tegas dan denda yang besar kepada para pemilik tanah warisan yang belum mendaftarkan kembali tanah warisannya.

Sanksi terhadap pelanggaran pendaftaran tanah warisan yang diatur di ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 41 ayat (1) : kealpaan ahli waris terhadap kewajiban yang dimaksud dalam Pasal 20 dikenakan denda Rp 100 (seratus Rupiah ) untuk tiap-tiap hak atas tanah dan selanjutnya untuk tiap-tiap bulan kelambatan berikutnya ditambah dengan Rp 25 (dua puluh lima Rupiah) yang harus dibayar kepada Kepala Kantor Pendaftaran tanah. Sedangkan pada Pasal 41 Ayat (2) : jika kealpaan itu disebabkan oleh hal-hal yang diluar kesalahan ahli waris yang bersangkutan, Kepala Kantor Pendaftaran tanah atau pejabat yang ditunjuk olehnya dapat membebaskan ahli waris tersebut dari pembayaran seluruh atau sebagian dari denda yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak ada diatur mengenai sanksi apabila pemegang hak milik atas tanah warisan tidak mendaftarkan haknya ke Kantor Badan Pertanahan. Hal ini sungguh sangat disayangkan, mengingat sanksi merupakan salah satu upaya yang dapat dilakukan oleh Pemerintah untuk meningkatkan kepatuhan hukum masyarakat, terutama dalam hal pendaftaran tanah.

#### **IV. Kesimpulan dan Saran**

##### **A. Kesimpulan**

1. Faktor-faktor penghambat yang menyebabkan mayoritas masyarakat Kota Stabat tidak mendaftarkan tanah warisannya disebabkan banyaknya masyarakat Kota Stabat yang tidak mengetahui bahwa tanah tersebut harus didaftarkan lagi, belum

adanya kata sepakat diantara para ahli waris dalam porsi pembagian tanah warisan tersebut, adanya persepsi di masyarakat bahwa proses pendaftaran peralihan tanah warisan itu berbelit-belit dan banyak yang merasa takut jika didaftarkan, maka Pajak Bumi dan Bangunan atau pajak-pajak lainnya akan semakin mahal, sehingga timbul rasa malas akan pendaftaran tanah.

2. Hasil wawancara yang dilakukan kepada masyarakat Kota Stabat, menunjukkan secara jelas bahwa kesadaran hukum masyarakat Kota Stabat mengenai pentingnya melakukan Pendaftaran Tanah warisan dewasa ini masih sangat rendah dan perlu perhatian yang serius dari Pemerintah, khususnya oleh pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Stabat.
3. Upaya yang dilakukan oleh Pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Stabat dalam mengatasi hambatan melakukan pendaftaran tanah warisan di Kota Stabat hanya dengan melakukan penyuluhan yang secara rutin dilakukan setiap tahun dan bekerjasama dengan pihak Bupati Kabupaten Langkat, yang dalam hal ini melalui pegawai bidang hukumnya dan dihadiri oleh para aparat dari Kecamatan, Kelurahan, Kepala Desa dan beberapa masyarakat yang dapat menghadiri penyuluhan tersebut.

## **B. Saran**

1. Pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Stabat seharusnya lebih sering melakukan penyuluhan yang secara rutin dan mencakup seluruh lapisan masyarakat sangat penting dilakukan agar masyarakat Kota Stabat akan bertambah Kesadaran hukumnya mengenai pendaftaran tanah warisan untuk mengubah pandangan yang salah yang selama ini berkembang di masyarakat dan melakukan pemberian sanksi yang lebih tegas dan nyata terhadap para ahli waris yang tidak mendaftarkan kembali tanahnya.
2. Pihak Badan Pertanahan Kota Stabat hendaknya menambah jumlah anggotanya, sehingga masyarakat Kota Stabat lebih dapat merasakan pelayanan yang cepat dan mudah. Hal ini tentunya akan menghilangkan pandangan masyarakat Kota

Stabat mengenai proses pendaftaran tanah yang terkesan lambat sekali dan berbelit-belit.

3. Pihak Badan Pertanahan Kota Stabat hendaknya membuat spanduk-spanduk tentang biaya, jangka waktu dan prosedur pendaftaran tanah warisan, serta hak dan kewajiban pemilik tanah warisan yang dipasang di lingkungan-lingkungan yang lebih dekat dengan masyarakat, tidak hanya di Kantor Badan Pertanahan saja. Hal ini merupakan bentuk penyuluhan yang secara tidak langsung, yang lebih dapat menjangkau masyarakat dan lebih dekat sosialisasinya ke masyarakat Kota Stabat.

## DAFTAR PUSTAKA

### 1. BUKU

- Fuady, Munir, *Hukum Bisnis Dalam Teori Dan Praktek*, PT. Citra Aditya Bakti, bandung, 2002.
- A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, PT. Mandar Maju, Bandung, 1999.
- Wargakusumah, Hasan, *Hukum Agraria I*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1995.
- Chandra, Syarifuddin, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah*, Pustaka Bangsa Press, Medan , 2006.
- Effendie, Bachtiar, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1993.
- Tehupeiory, Aartje, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Raih Asa Sukses, Jakarta, 2012.
- Prakoso, Djoko dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Jakarta, Balai Aksara Yudhistira, 1985.
- Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010
- Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.
- Yamin, Muhammad dan Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Edisi Revisi, Cetakan Kedua, CV. Mandar Maju, Bandung, 2010.

### 2. UNDANG-UNDANG

Perpres Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

### **3. WAWANCARA**

Hasil wawancara pada hari Rabu, tanggal 29 Agustus 2012 dan pada hari Kamis, tanggal 30 Agustus 2012.